

VOLLVERSAMMLUNG

Interessengemeinschaft (IG) Heizwerk Tegelfeld

28.05.2019



Die Vertreter der Eigentümer der „IG Heizung/Antenne Tegelfeld“

Frank Ullrich – Thomas Senger – Gerhard Zeitler – Bernhard Gehringer – Gerhard Körner

Herzlich Willkommen zur Vollversammlung!

Versammlungsleitung:

- Thomas Senger

Protokollführer:

- Frank Ullrich
- Gerhard Zeitler

Finanzminister:

- Bernhard Gehringer

Vertreter der Hauseigentümer

- Gerhard Körner

Tagesordnung

Beginn der Versammlung: 18:00Uhr

- TOP1: Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit.**
- TOP2: Information zu unserer Eigentümergemeinschaft.**
- TOP3: Finanzbericht und Abstimmung über die Entlastung.**
- TOP4: Lagebericht zum technischen Zustand unserer Heizanlage.**
- TOP5: Abstimmung über die Erneuerung des Leistungsnetzes.**
- TOP6: Abschluss der Versammlung.**

TOP2:

Informationen zu unserer Eigentümergemeinschaft

Vertragsverhältnis und Gemeinschaftseigentum

Jeder **Eigentümer** hat

- einen **Wärmeliefervertrag** und
- einen **Betreibervertrag ESB**
- mit den **Anlagen**
 - **Betreiberausschreibung (1),**
 - **TAB (2) und**
 - **AVB FernwärmeV (3)**

bekommen und unterschrieben.

Wärmeliefervertrag:

- **Beginn:** 01.06.2014
- **Laufzeit:** 15 Jahre
- **Ende:** **31.05.2029**

Vertragsverhältnis und Gemeinschaftseigentum

- **Gemeinschaftseigentum:**

- Jeder Eigentumsanteil von 160 Eigentümern hat sein 1/160 Anteil am Heizwerk mit allen Anlagen und Einrichtungen bis zur Liefergrenze, also bis zu den Übergabestationen in den Kellerräumen.
- Es wird nicht zwischen Haus- und Wohnungsbesitzer unterschieden.
- Stand 2019: 62 Wohnungseigentümer, 98 Hauseigentümer, (+1 Kindergarten)

- **Grundbucheintrag dazu:**

- 1/160 Miteigentumsanteil an dem 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
- (175/5) Max-Bergmann-Str. 22 (7m² von 4707m²)
- (175/16) Prof.-Buttersack-Str. 1 (14m² von 1914m²)

verbunden mit dem **Sondereigentum** am zentralen **Heizwerk Nr. 73**, (Rohre, Versorgungsleitungen, ...)

Dauernutzungsrecht hierfür hat die ESB (Rechtsnachfolger)

Recht auf Unterhaltung der Versorgungsleitungen für Firma Deutsches Heim

hat die ESB, bzw. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd bzw. E- Werk Haniel

- **Zusätzlich gilt bei Miteigentum das WEG** (Wohnungseigentumsgesetz), ausgeformt durch:

- Beschlüsse der Eigentümer vertreten durch die Interessengemeinschaft (handelt nach §24 WEG)
- Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung (Basis der Grundbucheintragung)
- Bestimmungen des WEG

- Die gesamte Heizanlage (Heiztechnik, Kamin, Rohre...) ist unser Eigentum.
- Jeder Eigentümer hat im Grundbuch verbrieft Rechte und Pflichten.
- Die ESB ist per Beschluss vom 10.04.2014 von uns Eigentümern beauftragt, das Heizwerk zu betreiben. Der Vertrag läuft bis 31.05.2029.

Homepage und Informationsweitergabe

Neue Homepage: www.hw-tegelfeld.de

Startseite Impressum/Datenschutz

HEIZWERK TEGELFELD
Verwaltungsbüro

BEITRÄGE

3. FEBRUAR 2019
Zur Zeit keine Störungen/Ausfälle

Suche...

ESB
WÄRME

ARCHIVE

TOP3:
Finanzbericht

Berichtszeitraum vom 09.04.2014 bis 28.05.2019

Interessengemeinschaft Heizung/ Antenne Deutsches Heim

Stand zum 09. April 2014: **5595,41** EUR

Stand zum 28. Mai 2019: **5333,66** EUR

Einnahmen	EUR
Zahlung einm. Umlage der EG-Wohnungen, Beschluss TOP 03/2014	4185,00
Zuschuss Gemeinde Anwalt Th. Mittermair	400,00
Laufende Einnahmen Gemeinde 2014-2018	750,00
Laufende Einnahmen Antennengeb. 06/2013-06/2014, Rheinenergie	2352,00
Laufende Einnahmen Antennengeb. 07/2014-2018, ESB	10584,00
Weitere Einnahmen:	
Gutschrift ESB	376,00
Gesamteinnahmen	18647,00

Berichtszeitraum vom 09.04.2014 bis 28.05.2019

Interessengemeinschaft Heizung/ Antenne Deutsches Heim

Stand zum 09. April 2014: **5595,41** EUR

Stand zum 28. Mai 2019: **5333,66** EUR

Ausgaben	EUR
Rechnung Ing.-Büro Bundy – Teilzahlung Betreiberzuschreibung	3017,54
Rechnung Ing.-Büro Bundy – Restzahlung Betreiberzuschreibung	1763,06
Rechnung Anwalt Th. Mittermair – Vertretung ggü. Fa. Rheinenergie	1190,00
Rechnung Energieberater, Veranstaltung zur Umrüstung in 07/2014	450,00
Rechnung Deutsches Heim Strom Antennenanlage 2015-2019	6.174,85
Rechnung Grundversorgung Antenne X-Media Net 2015-2019	6.031,85
Auslagen EG-Versammlung v. 08.04.2014	83,19
Bankgebühren 04/2014-03/2019	198,26
Gesamtausgaben	18908,75
Gesamteinnahmen	18647,00
<u>Saldo</u>	<u>-261,75</u>

Abstimmung mit der Bitte um Entlastung von Hr. Gehringer für den aktuellen Berichtszeitraum.

Der gezeigte Kassenbericht wurde am 25.05.2019 geprüft durch Thomas Senger, Gerhard Körner und Gerhard Zeitler.

Die Belege liegen jederzeit zur Einsicht bei Hr. Gehringer vor.

TOP4:

Lagebericht zum technischen Zustand der Heizanlage

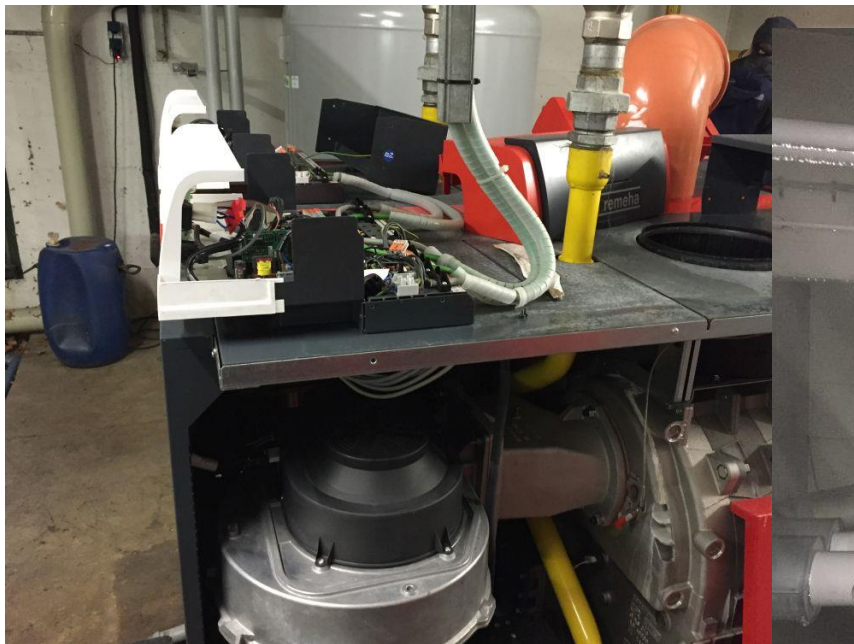
Technische Maßnahmen seit Übernahme durch ESB

Unter anderem wurden von der ESB folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der beiden Heizkessel. Einsatz von modernen Gas-Brennwertkesseln.
- Stilllegung des Öltanks.
- Sanierung der Kaminzüge.
- Erneuerung der Pumpen und Trennung von Heizkreisen zur Stabilisierung des Netzes bei Auftritt einer Leckage und zielgerichteter Lecksuche.
- Einbau eines Filters um Wärmetauscher zu schützen.

Reparaturmaßnahmen

- Die Hauptwasserleitung des Gebäudes Max-Bergmann-Str.22 bricht am 23.01.2016, flutet unseren Heizkeller und zerstört die elektronischen Regler der Kessel.
- Die ESB übernimmt Reparaturkosten obwohl Haftungsfrage nicht final geklärt.



Reparaturmaßnahmen

- Bei Starkregen tritt Wasser in den Heizkeller ein und erhöht jeweils das Risiko eines Versorgungsausfalls. Die ESB meldet die Wassereinträge, Dt. Heim übernimmt die Reparatur am Gebäude.



Zustand des Rohrleitungsnetzes

- 2015: Rohrbruch Von-Zügel-Weg/Spitzwegwinkel.
- 09/2015: Ausfall Warmwasser wegen diverser Rohrbrüche an der Prof.-Buttersack-Straße und mehrfacher Ausfall Wärmetauscher im Heizwerk wegen Verunreinigungen aus dem Rohrleitungssystem.
- 06/2016: Leitungsschäden am Prof.-Bock-Weg und Schrader-Velgen-Weg 1
- 08/2016: Optimierung der Heizkreise und Austausch der alten Pumpen in der Heizzentrale

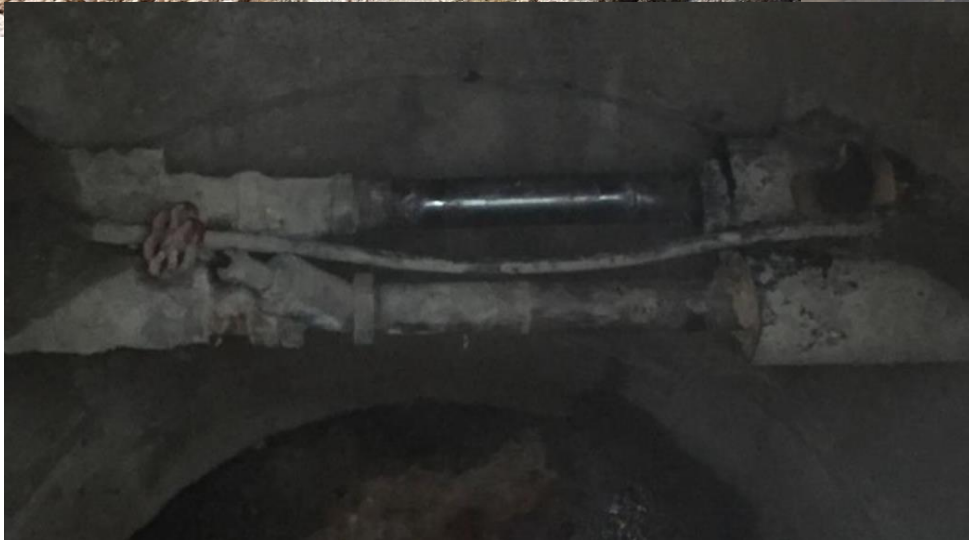


Zustand des Rohrleitungsnetzes

- ESB erhebt einen Statusbericht (05.06.2018) zum Zustand des Leitungsnetzes
→ Erkenntnis: Das Leitungsnetz ist in einem sehr schlechten Zustand



Zustand des Rohrleitungsnetzes



Zustand des Rohrleitungsnetzes

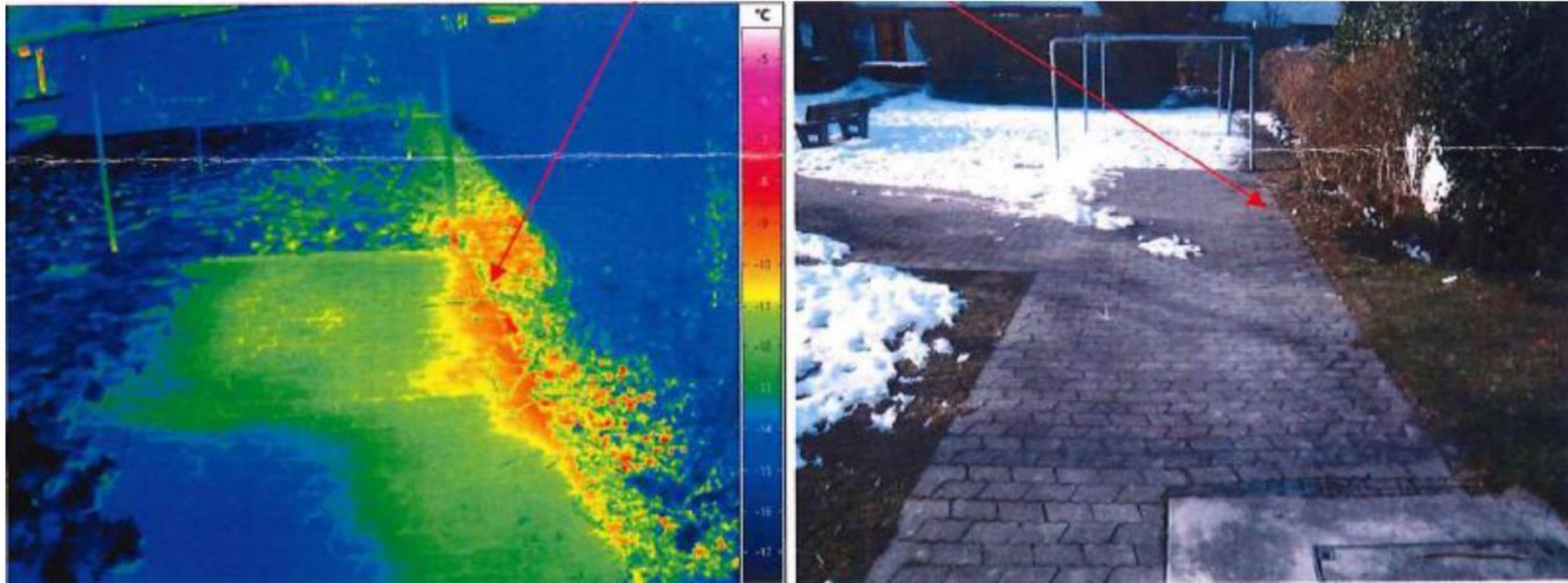


Bild 7: Trassenverlauf Mehrfamilienhäuser Spielplatz Max- Bergmann- Str. 22 + 16-20

Handlungsoptionen

→ ESB empfiehlt die Erneuerung des kompletten Leitungsnetzes um:-

- Einen stabilen Betrieb zu gewährleisten.
- Den Wert der Anlage zu erhalten.
- Die Netzverluste zu reduzieren.

Zwei Optionen stehen zur Wahl:

1) Erneuerung wird nicht durchgeführt

- Reparaturen werden vertragskonform durchgeführt.
- ESB steht nach Vertragsende 2029 nicht mehr als Betreiber zur Verfügung, da Wirtschaftlichkeit nicht gegeben.
- Ein neuer Betreiber wird das bis dahin 52 Jahre alte Leitungsnetz nicht ohne Sanierung übernehmen.
- Kosten werden damit spätestens ab 2029 steigen.
- Wir müssen uns auf Ausfälle insbesondere in der kalten Jahreszeit einstellen.
- Es bleibt ein Risiko, dass gar kein Betreiber gefunden werden kann, der die Anlage zu vertretbaren Kosten weiterführt.

2) Erneuerung wird durchgeführt

- Beschreibung auf den nächsten Seiten

Neues Leitungsnetz & Auswirkungen

- Der Wärmeliefervertrag läuft bis 31.05.2029
- Aktuell beträgt der Grundpreis in Summe 33.250,00€
- Im Grundpreis enthalten sind neben Betriebs- und Wartungskosten auch die Tilgung der Investitionen (Heizkessel etc.)
- Für die Investitionskosten für ein neues Leitungsnetz liegen 3 Angebote zwischen 690.000€ und 750.000€ (ohne MwSt) vor.
- Mit Erneuerung des Leitungsnetzes verlängert sich der Vertrag bis 31.05.2039
- Auf Grund des verlängerten Abschreibzeitraumes kann die ESB den Grundpreis auf 19.950,00€ senken.
- Auf Grund der neuen Leitungen und der damit verbundenen Aufwandsreduzierung für Reparaturen kann der Grundpreis um weitere 10% auf 17.950,00€ pro Jahr reduziert werden.
- Im Schnitt sinkt damit der Grundpreis zunächst für jeden Eigentümer von 205€ p.a. auf 110€ p.a.
- Auf 20 Jahre gerechnet ergibt sich daher eine Ersparnis von 1900€.

Neues Leitungsnetz & Auswirkungen

Für die Tilgung der Investitionskosten bietet die ESB zwei Optionen an. Jeder Eigentümer kann zwischen folgenden beiden Modellen entscheiden:

1. Tilgung der kompletten Summe nach Abschluss der Bauarbeiten:

- $690.000\text{€}/161 = 4.285\text{€ (+MwSt)} = 5.100\text{€}$
- $750.000\text{€}/161 = 4.660\text{€ (+MwSt)} = 5.545\text{€}$
- $760.000\text{€}/161 = 4.720\text{€ (+MwSt)} = 5.617\text{€}$
- $850.000\text{€}/161 = 5.280\text{€ (+MwSt)} = 6.283\text{€}$

2. Finanzierung über Vertragslaufzeit durch die ESB:

- Bei 750.000€ 30,94€ pro Monat bzw. 371,28€ pro Jahr (+MwSt)
- Bei 850.000€ 35,07€ pro Monat bzw. 420,84€ pro Jahr (+MwSt)
- Raten enthalten Tilgung und 5% Zinsen bis 05/2039

Die hier angegebenen Summen sind ca. Werte und dienen der Verdeutlichung der beiden Optionen.

TOP5: Abstimmung

Zwei Optionen stehen zur Wahl:

- 1) **Erneuerung wird nicht durchgeführt**
- 2) **Erneuerung wird durchgeführt**

Frage 1: Wer stimmt für **Option 1**, also **gegen** die Erneuerung des Leitungsnetzes?

Frage 2: Wer enthält sich der Stimmabgabe?

Bitte verwenden Sie zur Abstimmung die am Eingang ausgegebene Stimmkarte.

TOP6: Abschluss der Versammlung

Backup

Kostensituation für Erneuerung Wärmenetz

Investitionskosten laut Angebot der Fa. Kiffer GmbH (günstigster Anbieter)
821.302 Euro (brutto)

Was kann zu einer Verteuerung führen, welche Risiken bestehen?

- Entsorgung Erdaushub als Sondermüll
- höherer Aufwand bei Tiefbauarbeiten (z.Bsp. Handschachtung statt Bagger), da Verlegung der anderen Sparten (Elektro, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) nicht vermessen bzw. dokumentiert ist
- Mehraufwand bei der Anbindung der Bestandsleitungen
- Mehraufwand bei Entleeren/Befüllen/Umschließen der Teilabschnitte zur Aufrechterhaltung der Wärmeversorgung

Nach Rücksprache mit der Fa. Kiffer kann man davon ausgehen, dass eine Summe von 900.00 Euro (brutto) nicht überschritten wird. Erfahrungen aus anderen Projekten, welche bereits umgesetzt wurden, bestätigen dies.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertragsverhältnis Ergänzung für Backup

•Betreibervertrag (Fortsetzung):

•Anlage 1 Betreiberausschreibung:

Beschreibung der Rechte und Pflichten von AG und AN (hier nur relevante Auszüge für Sanierung der Versorgungsleitungen):

AG:

- Anpassung der Wärmeübergangspunkte an TAB innerhalb von 10 Jahren
- ... Bereitstellung einer zum Zeitpunkt der Übergabe betriebsfähigen Wärmezeugungsanlage ...
- ... Sicherung der Leitungstrassen durch Gebäude und über Grundstücke durch entsprechende Dienstbarkeiten ...
- ... Versicherung des Gebäudes mit der Heizzentrale gegen Brand einschliesslich der enthaltenen Versorgungsanlagen ...

AN:

- ... Bestätigung der Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen wie unter 4.5. beschrieben: ... der AN trägt grundsätzlich sämtliche Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung bis zu 10.000,- im Einzelfall und € 30.000,-/a...
... bei Überschreitungen wird nach den 2 Kostenbeteiligungsmodellen verfahren: Diskussion?? 70% Beteiligung oder alles vom AN zu zahlen??
- ... nach Vertragsende müssen die Anlagen in technisch einwandfreiem Zustand in die Betriebsverantwortung des AG zurückgegeben werden ...
- ... ein Eigentumsübergang vom AG auf den AN findet nicht statt. (vgl. 3.1)

Auszug aus altem Betreibervertrag:

"Die Gemeinschaft überläßt DTV (Deutsche Texaco Verkauf GmbH) zum Betrieb das von Deutsches Heim errichtete Heizwerk in Haimhausen/Landkreis Dachau, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Dachau von Haimhausen, Band 35, Blatt 1436 ... Grundstück 175/5 und 175/16, bestehend aus dem **Heizwerk selbst und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen bis zur Liefergrenze, d.h. bis zu den Übergabestationen in den Kellerräumen der angeschlossenen Gebäude.** ...,"